

Endausfertigung  
Deckblatt Nr. 3 zum GE- Hörmannsdorf A  
**Bebauungs- und**  
**Grünordnungsplan M 1:1000**

**GE- Gewerbegebiet**

(gem. § 8 BauNVO)

**GE (E) Eingeschränktes Gewerbegebiet**

(nicht störende Gewerbebetriebe/ kein Nachtbetrieb von 22.-06.00 Uhr)

**Hörmannsdorf / Markt Tittling**

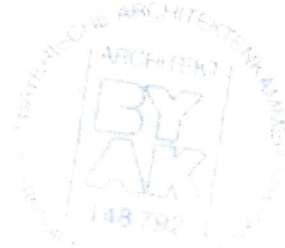
(Grundstück Maier)

Aufsteller : Markt Tittling  
Marktplatz 10  
94 104 Tittling

Aufstellungsort : Gde. Tittling  
Fl.- Nr.: 902 und 966 sowie Teilfl. aus Fl.-Nr.: 612  
und 628 der Gmkg. Tittling

Antragsteller : Maier UG  
Hörmannsdorf 8a, 94104 Tittling

Planung : Architekturbüro  
**Willi Neumeier**  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a - 94 104 Tittling  
Tel. 08504/8787, Fax 1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
Internet: [www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)



*W. Neumeier*



Ort/Datum : Tittling/Muth, 02.03.2016

Geändert : 13.04.2016, 04.05.2016, 11.05.16, 18.07.16, 28.09.16

Verfahrensvermerke GE Hörmannsdorf A, Deckblatt Nr. 3

### **1. Aufstellungsbeschluss, Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB)**

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom **25.01.2010** die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet GE Hörmannsdorf A“ durch Deckblatt Nr. 3 und die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am **09.02.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB); Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die vorzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom **09.02.2010 – 09.03.2010** durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **20.04.2010**.

### **3. Auslegungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom **20.04.2010** beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB); Beteiligung der Öffentlichkeit an der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) der Planung in der Fassung vom **13.04.2010** wurde in der Zeit vom **27.12.2010 – 28.01.2011** durchgeführt. Dies wurde am **16.12.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nicht. Das Bauleitplanverfahren ruhte.

### **5. Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB); Beteiligung der Öffentlichkeit an der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom **12.05.2016** beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen (Wiederaufgreifen des Verfahrens)

Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Wiederholung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) der Planung i.d. Fassung vom **11.05.2016** wurde in der Zeit vom **31.05.2016** bis **01.07.2016** durchgeführt. Dies wurde am **19.05.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

### **6. Abwägungsvorgang; Satzungsbeschluss**

Der Abwägungsvorgang aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom **28.09.2016**

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom **28.09.2016** die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet GE Hörmannsdorf A“, Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom **28.09.2016** als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

### **7. Ausgefertigt**

Tittling, den 17.10.2016

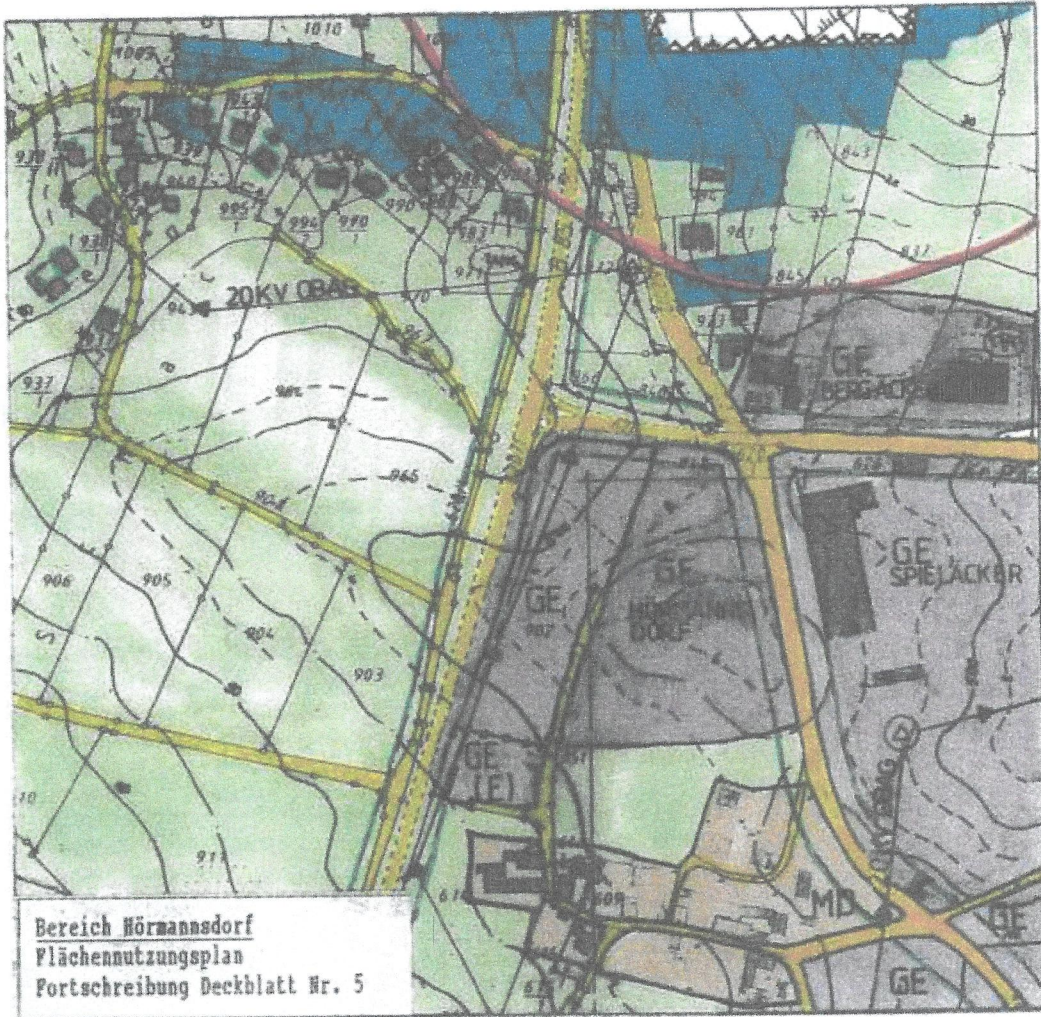
  
Helmut Willmerdinger  
1. Bürgermeister

### **8. Bekanntmachung/Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Gewerbegebiet GE Hörmannsdorf A, Deckblatt Nr. 3 wurde am 17.10.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

  
Helmut Willmerdinger  
1. Bürgermeister

Bereich Hörmannsdorf  
Flächennutzungsplan Fortschreibung  
(Deckblatt Nr. 5)



**Allgemeines zu Deckblatt Nr. 3 GE- Hörmannsdorf A**

Grundlage sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit folgenden ergänzenden textlichen Festsetzungen, textliche Hinweisen und planlichen Festsetzungen (inkl. Begründung und Erläuterung, die jedoch nur für den Geltungsbereich dieses Deckblattes gelten).

**I. Textliche Festsetzungen****1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung****1.1 Art der baulichen Nutzung:**

GE

Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1-3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Liste Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, welche Anlage zu diesem Bebauungsplan ist;
- Lebensmitteldiscounter, wie sie von der Verkaufsflächenzahl in einem Gewerbegebiet zulässig wären;

GE (E)

Eingeschränktes Gewerbegebiet

(nicht störende Gewerbebetriebe/ kein Nachtbetrieb von 22.00-06.00 Uhr)

Nicht zulässig sind:

- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Liste Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, welche Anlage zu diesem Bebauungsplan ist;
- Lebensmitteldiscounter, wie sie von der Verkaufsflächenzahl in einem Gewerbegebiet zulässig wären;

**1.2 Maß der baulichen Nutzung:**

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,8

1.2.2 Geschoßflächenzahl: GFZ = 2,0

1.2.3 Wandhöhen (WH) max. 8,00 m (Traufe)  
(Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab dem aufgeschütteten Gelände.

**2.0 Bauweise:**

2.1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise

(Die Gebäude sind mit seitl. Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf auch mehr als 50 m betragen)

**3.0 Allgemeine Gestaltung:**

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke soll sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

**4.0 Firstrichtung:**

Parallel zu Längsrichtung des Gebäudes

**5.0 Einfriedung:**

Art und Ausführung: Industriezaun:  
(mit Hinterpflanzung gem. Grünordnung)  
H= max. 2,00 m  
Bei Einmündungen sind die Sichtdreiecke zu beachten.

**6.0 Anbau/ Nebengebäude**

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude soll sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen (dies trifft jedoch nicht für die Dachform zu).

**7.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (Gebäude)**

7.1 Geplante Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis 2.50 m möglich.  
Die Geländeneigung des Urgeländes, sowie die erf. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Geländeschnitten bei der Eingabeplanung darzustellen.

7.2 Stützmauern : sind an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur evtl. Abstützung des Geländes ist an den Grundstücksgrenzen eine Mauer bis max. 1.50 m über Gelände zulässig, mit einem max. 2,00 m hohen Zaun und einer Heckenhinterpflanzung, jedoch nicht Innerhalb der Anbauverbotszone, Stützmauern sind Beim Bauantrag darzustellen.

7.3 Geländeänderung: ist grundsätzlich möglich jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszone.  
Aufschüttungen od. Abgrabungen sind beim Bauantrag entspr. darzustellen.

**7.4 Fassaden- und Baugestaltung**

Fassade	Putz, Holz- und Metallverkleidung,
Dachform	Walm- oder Zeltdach, Sattel- und Pultdach, Flachdach
Dachneigung	0° - 25° (für Pultdächer jedoch max. 10°)
Dachdeckung	Metall od. Dachziegel, Platten und Folie, Kies- od. Gründach
Ortgang	0,15 bis 0,75 m
Traufe	0,25 bis 1,00 m
Zwerggiebel	zulässig, dem Hauptgebäude entspr. untergeordnet
Seitenverhältnis	quadratisch od. rechteckförmig
Dachoberlicht	Satteldachoberlicht od. Dachlaterne
Sockelhöhe	max. 1.0 m
Wandhöhe:	max. 8.0 m

**8.0 Abstandsflächen**

Die in die BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten,  
auf allen Seiten 0,25 H, mind. jed. 3 m.

**9.0 Bepflanzungsgebot (Grünordnerische Maßnahmen)**

gem. Grünordnung Büro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf

9.1 Die Bepflanzung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen autochthoner Herkunft erfolgen

9.2 Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten. (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

- 9.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimischen Laubgehölze autochthoner Herkunft festgesetzt:  
Bäume: Stieleiche, Spitzahorn, Sommerlinde, Zitterpappel, Ulme, Esche, Hainbuche, Schwarzerle, Obstbäume, Qualität: Hochstämme 3-4 x v. m. B. 14-16 cm Stammumfang  
Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseitig von Erdkabeln (Stromversorgung) und Kanalleitungen einen Abstand von 2,50 m haben. Unterhalb von Freileitungen dürfen nur niedrig bleibende Sträucher gepflanzt werden.
- 9.4 Alle Parkplatzbereiche sollen mit versickerungsfähigen Belag ausgeführt werden.
- 9.5 Zu den Bauantragsunterlagen sind dazu entspr. Freiflächengestaltungspläne zu erstellen, in denen alle grünordnerischen Maßnahmen detailliert darzustellen sind.

## **10.0 Umweltschutz**

### **Lärmschutzmaßnahmen / Schallschutz**

"Die in diesem Deckblatt zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen dürfen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw"), bezogen auf die südöstlich gelegenen und auch mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke (z.B. Grundstücke mit den Flurnr. 614 und 611), von 60 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts nicht überschreiben.

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels sind nach den Bestimmungen der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Juli 2002) vorzunehmen."

## **11.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Umweltbericht:**

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und der Umweltbericht sind gem. der beiliegenden Ausarbeitung durch das Büro Kiendl & Moosbauer festgesetzt und im Bebauungsplan so dargestellt.

## **12.0 Niederschlagswasserableitung**

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser (sowohl aus den Parzellen wie auch von der Erschließungsstraße) wird zum neu zu errichteten Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich geleitet. Dieses hat ein Volumen von 375 m<sup>3</sup>. Die (gedrosselte) Abflussmenge aus dem Überlauf beträgt Q ab = 9 l/s; Die Ableitung erfolgt über eine neu zu errichtende Leitung DN 300 auf Fl. Nr. 620/1 (unter der B85) zur Gde.-straße Fl.-Nr.: 620/4, wo sie auf Fl. Nr. 616 in die vorhandene gemeindliche Niederschlagswasserleitung trifft (DN 500). Die Einleitungsstelle befindet sich beim gemeindlichen Regenrückhalteweiher Hörmannsdorf (Volumen 206 m<sup>3</sup>, Fl. Nr. 911/6), wobei zu beachten ist, dass die derzeit genehmigte Einleitungsmenge von Q ab = 25 l/s nicht erhöht wird.

## **13.0 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist für die Bereitstellung in einem Gewerbegebiet gesichert. Sollten sich im Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche einen höheren Löschwasserbedarf aufweisen, so ist dieser erhöhte Bedarf von diesem Betrieb durch eigene geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Löschwasserversorgung sicherzustellen.

## **II. Textliche Hinweise**

### **1.0 Bodenversiegelung /Schutz des Oberbodens**

Die Bodenversiegelung soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die Grundstückszufahrten und Parkplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden (Betonverbundstein od. Granitpflaster evtl. Rasengittersteine oder glw.).

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden u. Fungiziden ist nicht erlaubt. Phosphat- u. Nitratdünger darf nicht verwendet werden.

### **2.0 Abwasserentsorgung**

Niederschlagswasser darf nicht in die Mischwasser- Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist gem. Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen in das vorh. Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Oberflächenwasser aller Art dürfen nicht auf Straßengrund der Bundes- oder Kreisstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Das Schmutzwasser wird über den öffentl. Kanal angeschlossen.

### **3.0 Wasserversorgung:**

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung ist bei der Erschließungsplanung geprüft.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der vorh. Versorgungsleitungen sind die Auflagen der WBW (Wasserversorgung Bayer. Wald) zu beachten.

### **4.0 Strom- und Gasversorgung/ Telekommunikation:**

Die elektrische Erschließung ist von der nächsten Trafostation möglich. Eine Anbindung an das Gasnetz der e.on ist in entspr. Absprache möglich. Bei der Erschließungsplanung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraße sind best. Erdverkabelungen zu beachten. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdkabeln einen Abstand von 2.50 m haben.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen.

Das Bayernwerk ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig zu verständigen. Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu unterrichten.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (Mehrkosten trägt der Bauherr).

Alle Kabeltrassen sind bei der Eingabepfung darzustellen.

Die evtl. Gasversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzuklären.

**5.0 Belange der Bodendenkmalpflege:**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

**6.0 Verkehrsplanung :**

Die Verkehrsanbindung des neuen Gebietes an das vorh. Straßennetz ist möglich. Festgesetzte neue Zufahrt im Norden von der Kreisstraße PA 32. Die Einmündung ist dabei nach Bild 50 Ziff. 1 der RAS-K1 mit einem Aufstellbereich auf der Kreisstraße auszubilden, wobei der Aufstellbereich eine Breite von 5,50 m und die Gegenfahrspur eine Breite von 3,50 m aufweisen muss, gem. planlicher Darstellung bzw. auch mittels entspr. Kreuzungsvereinbarung gem. den Richtlinien der Kreisstraßenverwaltung.

Für die geplante Zufahrt wurden aufgrund tatsächlich festgestellter mittl. Geschwindigkeit (Messungen vor Ort) mit 70 km/h die Sichtdreiecke mit 5/110 m festgesetzt, ansonsten lt. Straßenbaurichtlinien.

Zufahrt ausschließlich von Kreisstraße PA 32 im Norden, nicht über das Dorf Hörmannsdorf.

Eine Durchfahrt von der neuen Planstraße in das Dorf Hörmannsdorf ist nicht Möglich.

Am Ende der neuen Straße wird ein Wendehammer mit 22 m Durchmesser zuzüglich 1,0 m Schutzstreifen erstellt. Die exakte Lage kann sich je nach Parzellierung auch weiter Richtung Norden verschieben.

Anbaubeschränkung 20 m zur Bundesstraße B 85 bzw. 15 m zur Kreisstraße PA 32 bis zu allen baulichen Anlagen; Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen im Bereich der Bauflächen werden aufgegeben ebenso Privatzufahrten; Sichtdreiecke gem. Vorschriften;

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Tabelle 2 der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) innerhalb der Anbauverbotszonen sind nicht zulässig.

Entwässerungen der Bauflächen werden nicht auf Straßengrund abgeleitet.

Die Lage der Zufahrten zu den Parzellen von der Planstraße sind nur so vorgeschlagen und nicht festgesetzt.

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen (gem. Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr). In allen neuen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

**7.0 Bürgersteig / Geh- und Radweg:**

(nicht geplant)

**8.0 Grünflächen:** (Naturschutz- und Landschaftspflege)

Eingrünende Flächen bzw. Ausgleichsflächen lt. Plan



### **9.0 Pflanzabstand, Erschließung, Oberflächenwasser gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken**

Die Eingrünung hat so zu erfolgen, dass für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Soweit Gehölze eingebracht werden, ist gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ein Pflanzabstand von mindestens 4 m einzuhalten, soweit die Gehölze eine Höhe von 2 m erreichen.

Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke ist im bisherigen Umfang zu gewährleisten. Eine Bepflanzung ist so zu positionieren, dass der landwirtschaftliche Verkehr weiterhin ungehindert möglich ist.

Die Ableitung von Oberflächenwasser ist schadlos für die angrenzenden Grundstücke vorzunehmen und insbesondere nicht in ein bestehendes Drainagesystem einzuleiten.

### **10.0 Immissionsschutz:**

Die Immissionen die aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigen Flurflächen entstehen, sind zu dulden (Geruch, Staub, Lärm)

### **11.0 Wertstofffassung:**

Die Wertstofffassung ist durch den Recyclinghof im Gebiet der Gemeinde gegeben. Für alle Müll- bzw. Wertstofftonnen ist ausreichend Fläche von den Grundstückseigentümern vorzuhalten. Abholung der Müllbehälter nur an der öffentlichen Planstraße möglich.

### **12.0 Giftliste:**

Bei zusätzlichen Pflanzungen ist die Giftliste, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.75 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.76, zu beachten.

### **13.0 Empfehlungen für energiebewusstes Bauen: (gem. ENEV 2016)**

Bereits bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.  
Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich durch spätere Betriebskosteneinsparung.

Möglichkeiten: (Niedrigenergiebauweise gem. ENEV)

- a) Energiesparende, bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage (Erdwärmeheizung oder dgl.)
- b) Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräte
- c) Energieeinsparverordnung ausreizen und evtl. überschreiten (Baukörper nach Süden ausrichten).
- d) Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik), Einbau Leerrohre zumindest vorsehen.
- e) Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser speziell Gartenbewässerung und Toilettenspülung (Zisterne mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt)
- f) Einbau einer Gebäude – Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- g) Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.

### **14.0 Erschließungsplanung/ Vertrag**

Für die geplante Erschließung ist vom Antragsteller mit der Gde. Tittling vor Satzungsbeschluss ein entspr. Vertrag abzuschließen.

### III. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung:



Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 - 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Liste Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, welche Anlage zu diesem Bebauungsplan ist;
- Lebensmitteldiscounter, wie sie von der Verkaufsflächenzahl in einem Gewerbegebiet zulässig wären;



Eingeschränktes Gewerbegebiet

(nicht störende Gewerbebetriebe/ kein Nachtbetrieb von 22.00-06.00 Uhr)

Nicht zulässig sind:

- Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Liste Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, welche Anlage zu diesem Bebauungsplan ist;
- Lebensmitteldiscounter, wie sie von der Verkaufsflächenzahl in einem Gewerbegebiet zulässig wären;

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung:

Für das Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.1. GRZ = 0,8

2.2. GFZ = 2,0

2.3. Wandhöhen max. 8.0 m

(Wandhöhe = Außenkante Mauer/ Oberkante Dachhaut ab dem aufgeschüttetem Gelände.

#### 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (Die Gebäude sind mit seitl. Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf auch mehr als 50 m betragen)

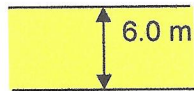
3.2  Baugrenze

3.3  Parzellengrenze (nicht fix festgesetzt)

**4.0 Flächen für den überörtlichen Verkehr**

und für die örtl. Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

4.1



Hauptverkehrsstraßen

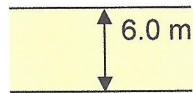
4.2



Anbaufreie Zone 20 m B85  
Anbaufreie Zone 15 m PA 32

**5.0 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1



Straßenverkehrsfläche  
(Planstraße)

5.2



Sichtdreieck

**6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



oberirdische Leitungen (Strom)



unterirdische Leitungen  
(Abwasser, Wasser, Strom)

oder

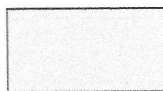


**7.0 Grünflächen**

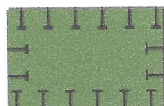
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Ausgleichsfläche

**8.0 Wasserflächen** und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.  
(§5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4; §9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

8.1



Ⓡ = Regenrückhalteweiler

**9.0 Flächen für Aufschüttung**, Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen  
(§5 Abs. 2 Nr. 8 u. Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)

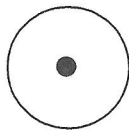
**10.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 u. Abs. 6 BauGB)

10.1



zu pflanzende Hecken 2-3- reihig

10.2



Bestehende und zu erhaltende Bäume und Sträucher

## **11. Sonstige Planzeichen**

11.1



Höhenlinien

11.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11.3



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Begründung und Erläuterung

## Deckblatt Nr. 3 zum GE- Hörmannsdorf A Bebauungs- und Grünordnungsplan

GE- Gewerbegebiet (Gem. § 8 BauNVO)

GE(E) Eingeschränktes Gewerbegebiet

(nicht störende Gewerbebetriebe)

Hörmannsdorf / Markt Tittling

(Grundstück Maier)

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- im Norden : Kreisstraße PA 32
- im Westen : Bundesstraße B 85
- im Süden : Landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten : Gewerbegebiet Hörmannsdorf A

Tittling/Muth,  
geändert:

**02.03.2016**

13.04.2016, 04.05.2016, 11.05.16, 18.07.16, **28.09.16**

Architekturbüro  
Willi Neumeier  
Architekt Dipl.-Ing. FH  
Muth 2a-94104 Tittling  
Tel. 08504 -8787, Fax: -1213  
e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)  
[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)



## **1. Allgemeines:**

Im FNPL/LSPL ist dieses Gebiet bereits als GE bzw. GE eingeschränkt dargestellt.

Nachdem dieses Gewerbegebiet an der Bundesstraße 85 nicht in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums liegt werden gewisse Sortimente, insbesondere des Nahversorgungsbedarfs bzw. des Innenstadtbedarf gemäß dem geltenden Landesentwicklungsprogrammes von 2013 ausgeschlossen. Selbiges gilt für Lebensmitteldiscounter, wie sie von der Verkaufsfläche in einem Gewerbegebiet zulässig wären. Der Markt Tittling vertritt das Interesse, die ausgeschlossenen Sortimente möglichst in der Nähe des Ortszentrums anzusiedeln, um auch diesen Bereich zu stärken.

Möchten sich im Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche von den Sortimenten nicht eindeutig zugeordnet werden können, so entscheidet der Marktgemeinderat im Einzelfall über die Zulässigkeit im Bebauungsplangebiet.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes also nicht entgegen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von Gewerbeflächen als dringender Bedarf.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, sowie auch für die weitere Entwicklung dieses Planbereiches.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 des BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung liegt als Anhang bei

## **2. Anlass zur Aufstellung:**

Neuanweisung Gewerbeflächen, dringender Bedarf, anderweitige Flächen nicht vorhanden.

## **3. Auswahl des Erschließungsgebietes/ Städtebauliche Situation:**

Aufgrund des bereits vorh. Gewerbegebietes GE- Hörmannsdorf A bietet sich diese Fläche als direkte Erweiterung/ Anbindung in Richtung Westen vom Bestand ideal an. Über die neue Zufahrt kann das Gelände angegliedert werden. Das Gewerbegebiet kann möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

## **4. Festsetzungen:**

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne in Form von Deckblatt Nr. 5 bzw. 4 FNPL/ LSPL sind vorhanden.

## **5. Städtebauliche Werte und Erschließungskosten:**

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Fläche, der Bebauung, der Nutzung und ihre Verhältnisse, stellen sich wie folgt dar:

### 5.1 Vorläufige „Berechnung“ lt. Plan

1. Gesamtfläche des Plangebietes ca. 2,37 ha

### 5.2 Erschließungskosten :

Das Gelände wird gem. einem zu erstellendem Erschließungsplan vom Grundstückseigentümer auf dessen Kosten erschlossen.  
Die erf. Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Kosten für die Ausgleichsflächen sind ebenfalls vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.  
Für die Erschließung ist mit der Gde. Tittling ein entspr. Vertrag abzuschließen.

### 5.3 Kosten der Wasserversorgung:

Anschlusskosten nach privatrechtlicher Regelung des Marktes Tittling  
(Allg. Versorgungsbedingungen AVB- Wasser)

### 5.4 Kosten der Abwasserbeseitigung

Anschlusskosten nach Satzung der Gemeinde

### 5.5 Nachfolgelasten:

Der Gde. entstehen durch die Bebauung keine Folgekosten.

### **6.0 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Erschließung des Baugebietes ist ab Ende 2016 geplant.

#### **Aufgestellt,**

Tittling/Muth, **02.03.2016**

geändert: 13.03.2016, 04.05.2016, 11.05.16, 18.07.16, **28.09.16**

#### **Architekturbüro**

**Willi Neumeier**

Architekt Dipl.-Ing. FH

Muth 2a - 94 104 Tittling

Tel. 08504/8787, Fax 1213

e-mail: [info@w-neumeier.de](mailto:info@w-neumeier.de)

[www.w-neumeier.de](http://www.w-neumeier.de)



### Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

*nicht zulässig*

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

*nicht zulässig*

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Sortimente des sonstigen Bedarfs:

*zulässig*  
↳

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren



- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere